Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan "Am Mühlbach II", Stadtteil Gräfenhausen

- Entwurf -

Begründung zum Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 8 BauGB

(Planstand 21.12.2015)

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss Architekten und Stadtplaner Liebigstr. 25 A 64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0

E-Mail: planung@eichler-schauss.de

INHALT

1 L	age und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2 P	Planungsanlass und -erfordernis	5
2.1	Aufgabenstellung und Ziele des Bebauungsplans	6
3 R	Rechtsgrundlagen / übergeordnete Planungen	7
3.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	7
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt	8
3.3	Bestehender Bebauungsplan "Am Mühlbach - Neufassung"	
3.4	Planungsverfahren	10
4 P	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	
4.3	Bauweise	
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.5	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	40
4.6	LandschaftFlächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige	12
4.0	Bepflanzungen	12
4.7	Private Verkehrsfläche	
5 C	Ortliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO	13
5.1	Dachform und Dachgestaltung	1.3
0	Businerini ana Baongeotaitang	
6 U	Imweltbelange	14
6.1	Wasserwirtschaftliche Belange	14
6.2	Boden	
6.3	Altlasten	
6.4	Artenschutz	
6.5	Fluglärmeinwirkungen	
6.6	Archäologie und Denkmalschutz	16
7 V	Vesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans	17
7.1	Auswirkungen	17
7.2	Ver- und Entsorgung des Plangebiets	

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Am Mühlbach II" liegt im Norden des Stadtteils Gräfenhausen. Westlich und nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Hofhäusersiedlung "Am Mühlbach". Östlich und südöstlich stehen Einzel- und Doppelhäuser. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über einen privaten Stichweg von Süden, der an den Beuneweg anschließt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.600 qm.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das Flurstück 108/60, im Osten an die Flurstücke 110/11, 110/12, 110/5, im Süden an das Flurstück 108/86, sowie die Straßenparzelle 710/7 und im Osten an die Wegeparzelle 108/81. Außerdem verlaufen die Bachparzellen 760 und 761/2 durch das Plangebiet.

Im Plangebiet steht westlich des Mühlbachs das ehemalige Mühlengebäude Beuneweg 19. Nördlich dieses Gebäudes liegt eine Rasenfläche. Auf der Fläche östlich des Bachlaufs steht noch der ehemalige Trafoturm und Reste von Grundmauern eines Maschinenhauses. Einzelne Nadelbäume und ein Laubbaum säumen das östliche Gelände. Eine kleine Fußgängerbrücke über den Mühlbach verbindet die beiden Grundstücksflächen. Die Fläche des Mühlbachs ist in einem kurzen Abschnitt aus historischen Gründen (Überbauung) Privatgrundstück; das Bachgewässer selbst ist kommunal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet ausschließlich das Flurstück 108/87 in Flur 2.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Mühlbach II", Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Topografie

Das Plangebiet zeigt unterschiedliche topografische Höhen. Der Bachlauf wurde einst erhöht, durch Mauern begradigt und kanalisiert, sodass er an der Mühle ca. um 2 m abfallen konnte, um das Mühlrad anzutreiben. Heute besteht dieser Höhenunterschied aus einer grobsteinigen Wasserrutsche.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze liegt die niedrigste Punkt des Plangebiets. Der nordöstliche Teil des Plangebiets liegt am höchsten Punkt mehr als 2 m über dem niedrigstem Punkt im Plangebiet. Der südliche Teil der östlich des Mühlbachs gelegenen Plangebietsfläche liegt ca. 1,5 – 2 m tiefer als der nördliche Teil.

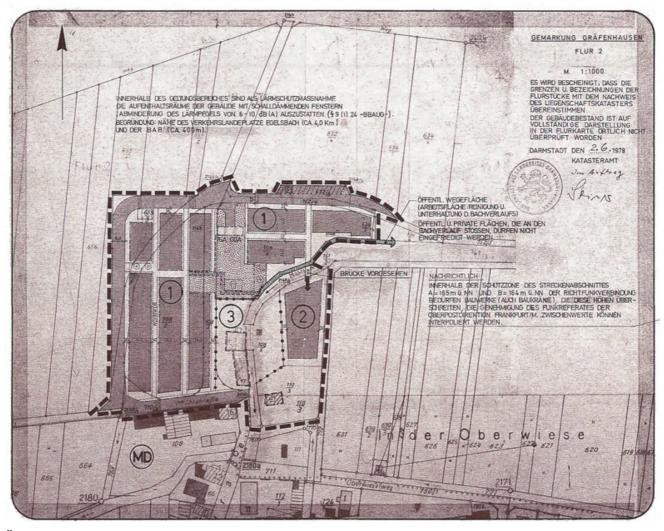
Der Einfahrtsbereich auf das Grundstück und der westliche Teil des Geltungsbereichs liegen ca. 0,5 m unter dem Geländeniveau des westlich angrenzenden Weges "Am Mühlbach".

2 Planungsanlass und -erfordernis

Für den Bereich um das ehemalige Mühlengrundstück der "Obermühle" wurde 1979 der Bebauungsplan "Am Mühlbach - Neufassung" erstellt, der am 26.02.1982 in Kraft getreten ist. Gegenstand dieses Bebauungsplans war seinerzeit die Schaffung von Baurecht für eine Reihenhaussiedlung nördlich und westlich der Mühle, und für eine Einzel- und Doppelhausbebauung östlich des Mühlengrundstücks.

Die Maße der baulichen Nutzung für diese Neubebauungen, die mittlerweile vollständig realisiert sind, betragen Grundflächenzahl GRZ 0,4 und Geschossflächenzahl GFZ 0,8. Das Mühlengrundstück hat kein festgesetztes Maß der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan umgrenzt lediglich die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude mit einer Baugrenze und definiert verbal, dass sich das Maß der baulichen Nutzung nach dem Bestand richtet. Die daraus resultierenden rechnerischen Nutzungswerte für das Plangebiet betragen GRZ 0,07 und ca. GFZ 0,2 und liegen damit deutlich unter denen des Umgebungsbereiches (GRZ 0,4 / GFZ 0,8). Das zwischenzeitlich abgetrennte Grundstück Beuneweg 17 hat faktisch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von mehr als 1,0.

Eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets ist aufgrund der Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO derzeit zulässig.



Änderung des Bebauungsplans / Planausschnitt

Durch die nördlich des Mühlengrundstücks gelegene Tiefgarage (Flurstücknummer 108/60), die sich zum Plangebiet und Grundstück 108/87 eingeschossig dargestellt und auf der Grundstücksgrenze steht, wurde die baurechtlich erforderliche Abstandsfläche auf dem südlichen Nachbargrundstück in Anspruch genommen, ohne dass dies rechtlich gesichert wäre.

Der gültige Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der Nutzung auf dem Mühlengrundstück ein Mischgebiet (MI) fest, wohingegen die umgebenen Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt sind.

Der noch gültige Flächennutzungsplan (1992) der Stadt Weiterstadt (s. Seite 8) stellt für den gesamten Bereich Wohnbauflächen (W) dar, ebenso wie der aktuelle Flächennutzungsplanungsentwurf (2015) der Stadt. Planungsziel der Stadt Weiterstadt war und ist eine Wohnnutzung für den gesamten Bereich. Der aufzustellende Bebauungsplan "Am Mühlbach II" ist also hinsichtlich der Art der Nutzung an den Flächennutzungsplan (Entwurf) anzupassen. Eine derzeitig zulässige Mischgebietsnutzung würde gewerbliche Nutzungen ermöglichen, die zu Konflikten mit der umgebenden Wohnbebauung führen können.

Planungsintention des Eigentümers des Grundstücks ist es, die für ihn nachteiligen Festsetzungen so zu ändern, dass eine Ausnutzung und Bebauung des Grundstücks ermöglicht wird, die sich der umgebenden Bebauung annähert. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird diese Ausnutzung mit maximalen Nutzungswerten von ca. GRZ 0,3 und GFZ 0,75 nicht erreicht.

Um die oben genannten, potentiellen Nutzungskonflikte zu vermeiden soll die Art der Nutzung an den zukünftigen Flächennutzungsplan angepasst und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

2.1 Aufgabenstellung und Ziele des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlbach II" als selbstständigen Bebauungsplan wird gleichzeitig der Bebauungsplan "Am Mühlbach-Neufassung" vom 26.02.1982 geändert.

Planerisches Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist es, innerhalb des Plangebiets eine zusätzliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Ziel des Bebauungsplans ist es auch, durch eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungsbestand einige zusätzliche Wohneinheiten durch Neubau und Ausbau des ehemaligen Mühlengebäudes schaffen zu können, die trotz der Lage Gräfenhausens im Siedlungsbeschränkungsbereich (Regionalplan Südhessen) hier regionalplanerisch zulässig sind.

Die zusätzliche Neubebauung soll sich hinsichtlich Höhe, Bauweise und Gestaltung in die städtebaulichen Merkmale der Bebauung der näheren Umgebung einfügen. Auf die Belange der Nachbarn soll insbesondere bei der Festsetzung der Höhenentwicklung besondere Rücksicht genommen werden.

Im Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.12.2015 wurde die östlich des Mühlbachs gelegene, überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen, sodass der östliche Teil des Plangebiets als private Grün- und Freifläche erhalten bleibt.

3 Rechtsgrundlagen / übergeordnete Planungen

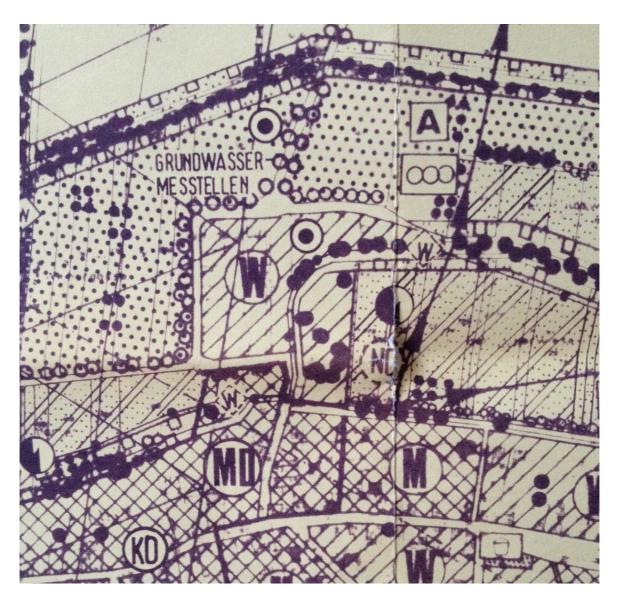
3.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBI. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I, S. 1548).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBI. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBI. I S. 622).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I, S. 1509).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBI. 2010, S. 548), geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBI. S. 622).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBI. I S. 1724).

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche-Bestand (W) dar.

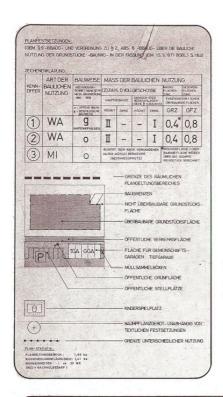
Der derzeit gültige Bebauungsplan "Am Mühlbach Neufassung" vom 26.02.1982 entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf "Am Mühlbach II" wird an die Darstellungen des FNP angepasst und kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dies gilt auch für die im Aufstellungsverfahren befindliche Entwurfsplanung des zukünftigen Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt

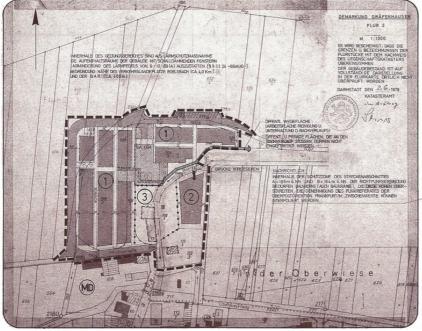
3.3 Bestehender Bebauungsplan "Am Mühlbach - Neufassung"

Der gültige Bebauungsplan "Am Mühlbach- Neufassung" setzt den Bereich der Änderung für den selbstständigen Bebauungsplan "Am Mühlbach II" als Mischgebiet mit offener Bauweise fest. Die umliegenden Baugebiete sind als Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.











Gültiger Bebauungsplan der Stadt Weiterstadt von 1982

3.4 Planungsverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie den diesen Verfahrensschritten zugeordneten Informationspflichten abgesehen.

Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf Grund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben sich Änderungen und Ergänzungen der Planung ergeben. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich ausgelegt und Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange werden erneut eingeholt.

Die wesentliche Änderung des Bebauungsplanentwurfs in der vorliegenden Fassung vom 21.12.2015 gegenüber der Fassung vom 01.06.2015 besteht darin, dass auf die planungsrechtlich zulässige Option für eine Bebauung östlich des Mühlbachs verzichtet wird und entsprechend die überbaubare Grundstücksfläche auf der Ostseite des Mühlbachs aus der Planung herausgenommen wird.

10

11

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da sie durch ihre Nutzung, Gestaltung und Dimension den Entwicklungszielen für das Plangebiet entgegenstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der Festsetzung einer maximalen Wandund Gebäudehöhe bestimmt. Bei der Berechnung der GRZ und GFZ ist jeweils die gesamte Grundstücksgröße zugrunde zu legen.

Zulässige Grundfläche (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist der Höchstwert der Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig, da das Grundstück eine lange, Flächen verbrauchende Zuwegung zu dem baulich nutzbaren Teil des Plangebiets benötigt.

Zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

Der Höchstwert der Geschossflächenzahl ist auf 0,75 festgesetzt.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschoss ist auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt und passt sich an die Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung an. Diese Höhenfestsetzung gilt auch für eine Neubebauung am Standort der ehemaligen Mühle, die derzeit eine Dreigeschossigkeit aufweist. Aus Gründen des Nachbarschutzes (Belichtung) wurde in diesem Fall die Ausnutzung reduziert.

Maximale Gebäudehöhe

Durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 6,0 m und einer Gebäudehöhe von maximal 9,5 m im Plangebiet werden die Höhen der angrenzenden Bebauung aufgenommen. Insbesondere die Festsetzung einer Gebäudehöhe erscheint städtebaulich wichtig, da bei den relativ steilen zulässigen Dächern Gebäudehöhen entstehen können, die sich nicht in die vorhandene und angestrebte Höhenentwicklung einfügen würden.

4.3 Bauweise

Die zulässige Bauweise ist gemäß Planzeichnung als abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Standort der alten Mühle ist so festgesetzt, dass ein Neubau direkt an das bestehende Gebäude Beuneweg 17 angebaut werden muss. Damit ist der historische Standort der ehemaligen Mühle auch im Falle einer Neubebauung städtebaulich gesichert.

Im Plangebiet sind entsprechend der östlichen Umgebungsbebauung nur Einzelhäuser-

bzw. ein Doppelhaus zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksgrenzen ist so festgesetzt, dass eine traufseitige oder firstseitige Gebäudeausrichtung zur Erschließungsseite möglich ist.

4.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei der Realisierung von durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG verursacht werden und zwar durch alle baulichen Veränderungen am ehemaligen Mühlengebäude. Sofern und sobald derartige Baumaßnahmen vorgesehen sind, ist zum Schutz der im artenschutzrechtlichen Gutachten nachgewiesenen Tierarten eine sogenannte vorgezogene CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu realisieren.

Die hierfür am gleichen Standort am besten geeignete Maßnahme - insbesondere wegen seiner Höhe -, ist eine Nutzung des Dachbereichs der ehemaligen Trafostation zur Schaffung neuer Lebensräume, Niststätten und Winterquartiere für die im artenschutzrechtlichen Gutachten benannten Vogelarten. Um eine Realisierung einer derartigen CEF-Maßnahme zu sichern, wird im Bebauungsplan der Erhalt des ehemaligen Trafoturms als eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die konkreten, an diesem Gebäude zu realisierenden Maßnahmen sowie deren zeitliche Realisierung sind in einem Vertrag zwischen dem Eigentümer, der eine bauliche Veränderung des ehemaligen Mühlengebäudes beabsichtigt, und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren. Dabei sind auch die im artenschutzrechtlichen Gutachten bereits benannten Umsetzungsmaßnahmen zu berücksichtigen, gegebenenfalls auch zu aktualisieren. Die Festsetzung zur Erhaltung des ehemaligen Trafoturms sichert die vorzeitige Durchführung der CEF-Maßnahme auf Dauer.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Naturschutzbund das Angebot gemacht, die Ausgleichsmaßnahme für Mauersegler und Breitflügelfledermäuse fachlich zu betreuen. Dieser fachlich sinnvolle Vorschlag wird an den Grundstückseigentümer zur Berücksichtigung weiter gegeben.

4.6 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen im Plangebiet sind einheimische und gebietstypische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Ge- und Verbote des Überschwemmungsgebiets sind zu beachten.

4.7 Private Verkehrsfläche

Im Plangebiet führt eine kleine Fußgängerbrücke über den Mühlbach, die die westliche Fläche mit der östlichen Fläche verbindet. Um in Zukunft die Erschließung der östlichen Fläche sicherzustellen, ist eine private Verkehrsfläche über den Mühlbach festgesetzt. Die Realisierung einer solchen Brücke über den Mühlbach ist mit dem Wassersverband Schwarzbach-

gebiet-Ried abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Fachgebiet Gewässerund Bodenschutz zu beantragen.

Bei einer Bebauung im westlichen Teil des Plangebiets ist darauf zu achten, dass die Zugänglichkeit der Fläche östlich des Bachlaufs erhalten bleibt.

5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO

5.1 **Dachform und Dachgestaltung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern getroffen, die sich an der Gestaltung der Dächer der im Osten und Süden angrenzenden Einzel- und Doppelhäuser im Hinblick auf Dachform und Dachneigung orientieren. Die westlich und nördlich angrenzende Wohnsiedlung mit ausschließlich Flachdächern kann als eigenständiges städtebauliches Ensemble angesehen werden, von dem sich die geplante Neubebauung auch gestalterisch absetzen soll.

13

6 Umweltbelange

6.1 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Wasserwerk "Gerauer Land" im Groß-Gerauer Stadtwald. Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Überschwemmungsgebiet

Am Mühlbach ist von km 18,3 bis km 3,1 ein Überschwemmungsgebiet HQ 100 durch Rechtsverordnung festgestellt. Innerhalb des Plangebiets ist deshalb die Fläche östlich des Mühlbachs als Überschwemmungsgebiet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und dargestellt. Bei weiter gehenden Überschwemmungsereignissen als HQ 100 oder bei Versagen der technischen Hochschutzwasseranlagen kann es auch zur Überflutung von Gebieten außerhalb des Überschwemmungsgebiets kommen.

Grundwasser

Im Plangebiet gibt es sehr hohe Grundwasserstände und es besteht Vernässungsgefahr. Beim Bau von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist dies zu beachten. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

In der Nassperiode um die Jahrhundertwende (1999-2003) führten klimatisch bedingte Grundwasserhochstände zu massenhaften Kellervernässungen im Hessischen Ried. Um Neubauten vor Vernässungsschäden zu schützen, ließ die Stadt Weiterstadt im Jahre 2004 eine Karte mit den "Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen im Versorgungsgebiet der HSE (Hessisches Ried)" zur Ermittlung von Grundwassergleichen/Flurabstände durch das Planungsbüro BGS Umweltplanung GmbH aus Darmstadt erstellen. Gemäß dieses Grundwassermodell-Szenarios liegen die Grundwassergleichen im Plangebiet bei ungefähr 108,5 m+NN und Abstand des Grundwassers zur Geländeoberkante (Flurabstand) liegt bei unter 0,5 m. Rechnerisch sind die Grundwassergleichen teilweise über Geländeniveau innerhalb des Plangebiets. Insofern ist auch faktisch von einem sehr hohen Grundwasserstand im Plangebiet auszugehen. Eine Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist nicht möglich.

6.2 Boden

Das Plangebiet ist Bestandteil eines gültigen Bebauungsplans, der eine Mischgebietsnutzung mit potentiell hohem Versiegelungsgrad festsetzt. Dieser Bebauungsplan wird durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass ein allgemeines Wohngebiet mit erweiterter Bebauungsmöglichkeit zugelassen wird. Die planungsrechtlich zulässige Inanspruchnahme von Grund und Boden wird durch den Bebauungsplanentwurf lediglich verändert. Durch die maximal zulässige Bebauung inklusive Nebenanlagen, Zufahrten u.w.m. kann der Versiegelungsgrad im Plangebiet von derzeit ca. 17% auf max. 50% ansteigen.

Die Topografie und die Böden sind im Plangebiet aufgrund vorzeitiger Nutzungen und Gebäude in den vergangenen Jahrzehnten bereits mehrfach anthropogen verändert worden. Die derzeitigen -sofern nicht bebauten- Oberflächen des Geländes bestehen z.T. aus

Brachland der ehemaligen, gewerblich genutzten Flächen (östlicher Bereich) sowie aus einer Wiesenfläche (nordwestlicher Bereich).

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf als Bebauungsplan der Innenentwicklung berücksichtigt die Zielsetzung des § 1a BauGB zum Bodenschutz, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, in besonderer Weise. Durch die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden an anderer Stelle im Außenbereich, die i.d.R. sowohl hinsichtlich ihrer ökologischen und ökonomischen Landnutzung als höherwertig einzustufen sind, reduziert. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist deshalb auch als Maßnahme eines vorsorgenden Bodenschutzes zu betrachten.

6.3 Altlasten

Nach der Altflächendatei des Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg ergeben sich für das Plangebiet keine Hinweise auf Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Auf dem östlichen Teil des Plangebiets befanden sich ein eingeschossiges Maschinenhaus und ein Trafoturn, die zur Gesamtanlage eines westlich gelegenen Sägewerks gehörten. Heute besteht noch der Trafoturm und einige Grundmauern der damaligen Bebauung. Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist das Vorhandensein von eventuellen Altlasten auf dem Gelände nicht auszuschließen.

Bei den zulässigen Baumaßnahmen westlich des Mühlbachs ist auf organoleptische Verunreinigungen des Untergrunds zu achten. Ergeben sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, unverzüglich mitzuteilen. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

6.4 Artenschutz

Für die Belange des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem die durchgeführten Untersuchungen dokumentiert sind und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG vorgenommen wurde (s. Anlage 1).

In diesem Fachbeitrag wurde festgestellt, dass sich am ehemaligen Mühlengebäude Quartiere von geschützten Vögeln befinden, die gemäß § 44 BNatSchG nicht zerstört werden dürfen. Um eine bauliche Veränderung am ehemaligen Mühlengebäude zu ermöglichen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahme) zu realisieren, die den Fortbestand der vorhandenen Vogelpopulation am Standort nachweislich sichern. Dazu wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag umfangreiche Umsetzungsvorschläge für die CEF-Maßnahme gemacht. Voraussetzung für die Realisierung dieser Vorschläge ist der Erhalt der ehemaligen Trafostation auf diesem Grundstück. Aus diesem Grund ist der Erhalt dieses Gebäudes als einzige geeignete Ausgleichsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt (s.a. Nr. 4.5 Begründung).

Zur Vorgehensweise bei einer beabsichtigten baulichen Veränderung des ehemaligen Mühlengebäudes sind Hinweise, die auf die geltende Rechtslage zielen, in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Hinweise: Artenschutz und CEF-Maßnahme).

6.5 Fluglärmeinwirkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des ausgewiesenen Siedungsbeschränkungsbereichs und in der Nachtschutzzone des Flughafens Frankfurt/Main. Der geplanten Bebauung unterliegt in diesem Fall keiner Baubeschränkung, da die geplanten Wohnungen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils errichtet werden.

Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen müssen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau entsprechen. Schlafräume sind zusätzlich mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der hohen Fluglärmbelastung wird über die festgesetzten Maßnahmen hinaus empfohlen, auch Wohn- und andere Aufenthaltsräume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Lärmeinwirkungen Autobahn A 5

Die Bundesautobahn A 5 befindet sich in etwa 500 m Entfernung zum Planungsgebiet. Die Lärmemission der A 5 werden in erster Linie durch den großen Abstand zum Plangebiet deutlich gemindert, aber auch durch dazwischen gelegene Bebauung und topografische Merkmale reduziert. Bei ungünstiger aber seltener Ostwetterlage sind die Schallimmissionen zwar wahrnehmbar, führen jedoch zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung der Wohnqualität.

6.6 Archäologie und Denkmalschutz

Auf Grund von Bedenken der zuständigen Behörden und der Öffentlichkeit hinsichtlich der denkmalschutzrechtlichen und archäologischen Betroffenheit des Mühlengrundstücks wurden mehrere Untersuchungen auf dem Gelände durchgeführt.

Das Landesamt für Denkmalpflege hatte Befürchtungen, dass durch einen eventuellen Abbruch des Mühlengebäudes Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zerstört werden könnten. Deshalb wurden eine Begehung und Bewertung des Grundstücks und des Mühlengebäudes durchgeführt. Nach vorliegenden und ermittelten Erkenntnissen ist das Gebäude durch einen Brand in Jahre 1894 zerstört und an gleicher Stelle wieder errichtet worden. Aus Sicht der Denkmalschutzbehörde ist das Mühlengebäude bereits architektonisch so stark verändert und überbaut, dass keine Denkmalwertigkeit festgestellt werden konnte.

Das Amt hessenARCHÄOLOGIE des Landesamtes für Denkmalpflege hat auf die Erforderlichkeit eine archäologischen Gutachtens, bzw. einer archäologische Voruntersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG hingewiesen, um Qualität und Quantität eventueller archäologischer Befunde zu prüfen und auszuwerten.

Hierzu legte ein zugelassenes Grabungsunternehmen einen Suchschnitt von 10 m Länge und 2 m Breite nördlich des Mühlengebäudes an. Da Reste von Grundmauern eines Anbaus an das Mühlengebäude gefunden wurden, folgte auf die archäologische Voruntersuchung eine archäologische Untersuchung mit der Ausarbeitung eines Berichts für hessen-ARCHÄOLOGIE des Landesamts für Denkmalpflege. Dieser Bericht kommt zu dem Resultat, dass der Anbau nach dem Brand 1894 entstand und nach 1932 niedergelegt worden ist.

Nach Aussage von hessenARCHÄOLOGIE stehen archäologische Belange einer Bebauung auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche nördlich des ehemaligen Mühlengebäudes grundsätzlich nicht entgegen.

7 Wesentliche Auswirkungen und Durchführung des Bebauungsplans

7.1 Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlbach II" wird die derzeitig als Mischgebiet festgesetzte Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird potentiellen Nutzungskonflikten zwischen bestehender Wohnnutzung und einer bisher zulässigen gewerblichen Nutzung vorgebeugt.

Zusätzlich zur Nutzung des ehemaligen Mühlegebäudes können im Plangebiet ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus errichtet werden.

7.2 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die Fahrerschließung des Plangebiets ist durch den Zuschnitt des Flurstücks 108/87 mit direktem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche des Beunewegs gewährleistet. Die Zuwegung zum östlichen Teil des Plangebiets kann über eine private Brücke auf privatem Gelände erfolgen. Eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde ist hierzu erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Leitungstrassen (Trinkwasser, Strom, Gas) im Verlauf des Beunewegs oder des Weges Am Mühlbach. Da auf dem Grundstück 2-5 neue Wohneinheiten entstehen können, ist nur mit einer geringen Zunahme des Wasserbedarfs zu rechnen, die durch den Wasserversorger gedeckt werden kann.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Schmutzwasser kann in den Mischwasserkanal im Beuneweg eingeleitet werden. Das bestehende Abwassernetz ist ausreichend dimensioniert, um den zukünftigen Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet aufzunehmen.

Nicht verunreinigtes Oberflächenwasser kann direkt in den Mühlbach eingeleitet werden, da eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund des hohen Grundwasserstands auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Die erforderliche Löschwassermenge kann dem bestehenden Trinkwassernetz oder eventuell auch aus dem Mühlbach entnommen werden.

Darmstadt, 20.04.2016

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Franz - Ökologie und

Landschaftsplanung, Darmstadt, 02.07.2015

Anlage 2: Archäologische Untersuchung, SPAU - Sascha Piffko Archäologische

Untersuchungen, Rockenberg, 15.12.2015

17